



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 4 sierpnia 2022 r.

Opinia nr ZL 11

Zespołu ds. Legislacji
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść zapytania.

W związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym, którego celem jest uzyskanie Decyzji o PnB dla planowanej inwestycji budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z instalacjami oraz infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych X i Y, stanowiących własność Inwestora i ujętych w złożonym wniosku uprzejmie proszę o Państwa opinię w zagadnieniach zakwestionowanych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej tj.:

1. zastrzeżenie niespełnienia wymagań § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Transportu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. w związku z usytuowaniem projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce X przy granicy z działką Y. Czy w związku z powyższym działkę nr Y można uznać za jedną z dwóch działek ewidencyjnych składających się na działkę budowlaną inwestorów? W kontekście których granic ewidencyjnych należy rozpatrywać wymagania § 12 WT dla planowanej inwestycji?
2. możliwości zaprojektowania utwardzenia dla planowanej inwestycji w części działki nr X objętej MPZP o przeznaczeniu „3 ZP, Ut”. Czy w Państwa opinii, odnosząc się do ustaleń § 19 MPZP, na fragmencie działki nr X znajdującej się w terenach „3 ZP, Ut” istnieje możliwość zaprojektowania powierzchni utwardzonej stanowiącej dojazd dla planowanej inwestycji budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego?

Inwestorzy są właścicielami dwóch działek o numerach ewidencyjnych X i Y. Działka nr X częściowo objęta jest MPZP i znajduje się w terenach „3 ZP, Ut” dla pozostałej części działki X, nie objętej MPZP, wydano Decyzję o warunkach zabudowy ustalając warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Działka nr Y objęta jest w całości MPZP i znajduje się w terenach o symbolu „7 ZE”.

Podstawa prawna:

Ustawa Prawo Budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414),

Art. 33 ust. 2. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

1) projekt zagospodarowania działki lub terenu (...);

Art. 34 ust. 3. Projekt budowlany zawiera:

1) projekt zagospodarowania działki lub terenu (...), obejmujący:

a) określenie granic działki lub terenu;

Art. 35 ust. 1. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 r. nr 80 poz. 717 t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 z 2021 r. poz. 11),

Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

12) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikających z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 poz. 741),

Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

3a) działce budowlanej – należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. 2019 poz. 1065),

§ 3. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

1a) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

§ 12. 1. Jeżeli z przepisów (...) określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na **działce budowlanej** należy sytuować w odległości od granicy tej działki (...),

Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2021 poz. 1390).

§ 7. 1. Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą granic działek ewidencyjnych.

Opinia Zespołu Legislacji:

1. Załączony do wniosku wydanie Decyzji o PnB (zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 1) Ustawy Prawo budowlane (Pb) „projekt zagospodarowania działki lub terenu (...)” zgodnie z zapisem art. 35 ust. 1 „Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (...)” podlega sprawdzeniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie m.in.: pkt 2) tj. zgodności „projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami w tym techniczno budowlanymi;”. Określając więc w dokumentacji „zakres opracowania” należy mieć na uwadze fakt, iż żaden przepis nie wskazuje, że „granice działki lub terenu...” z art. 34 ust. 3 pkt 1 lit. a (Pb) są tożsame z granicami „działki budowlanej” o których mowa w np. § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz. 1065) (WT). Definicja znajdująca się w w/w akcie prawnym (§ 3 pkt 1a) mówi, że: „ilekroć rozporządzeniu jest mowa o: działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”.

Termin ten zawierają dodatkowo dwie inne regulacje, a mianowicie:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) (UPZP) – art. 2 pkt 12,
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – art. 4 pkt 3a.

Pojęcie „działki ewidencyjnej” ujęte zostało w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków – § 7.1., które mówi, że: „Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą granic działek ewidencyjnych”.

Odnosząc się do cytowanych powyżej definicji zakres pojęciowy „działki budowlanej” różni się od zakresu terminu „działki ewidencyjnej” ponieważ działka budowlana może obejmować kilka działek ewidencyjnych w całości lub w części, albo jedną taką działkę, w całości lub w części.

Wobec powyższego wymagania § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Transportu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12 kwietnia 2002 r., należy rozpatrywać w odniesieniu do działek sąsiadujących z działką budowlaną (na którą składają się dwie działki ewidencyjne o numerach X i Y) ujętą w zakresie wniosku o wydanie Decyzji o PnB. Potwierdzeniem powyższego stanowiska może być również wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6.10.2008 r., sygn. VII SA/Wa 980/08, który cytując treść

uzasadnienia informuje, że: „Gdy obie graniczące ze sobą nieruchomości należą do jednego właściciela i w grę nie wchodzi ochrona interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich nie ma uzasadnienia aby ograniczać właściciela w wykonywaniu jego praw, tym bardziej jeśli nie czyni on żadnych zagrożeń ani naruszeń w stosunku do działki sąsiedniej.

Granicę działki w tym przypadku należy rozumieć jako odległość budynku od granicy działki będącej własnością innej osoby”.

2. W zakresie wniosku o wydanie Decyzji o PnB znajdują się dwie działki o numerach ewidencyjnych X i Y. Fragment działki numer X zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony w Wapienicy w rejonie rzeki Wapienica, pomiędzy ulicami Cieszyńska i Dębowiec, przyjętego Uchwałą nr LIX/1885/2006 RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ Z 13 CZERWCA 2006 ROKU, znajduje się w terenach „3 ZP, Ut” i zgodnie z § 19 pkt 1 „Przeznaczenie terenu: zieleń wysoka, usługi turystyki” (natomiast w legendzie rysunku planu symbole te zdefiniowano jako: „ZP: Zieleń urządzona niska i wysoka”, „Ut: Usługi – turystyka”).

W w/w § 19 ust. 3 ustalono:

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- a) Maksymalna wysokość zabudowy – 10 m od poziomu terenu do kalenicy włącznie.
- b) Dachy kalenicowe – dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35°–45°.
- c) Wymóg zachowania wysokich walorów architektonicznych i estetycznych.
- d) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki.

Z powyższych ustaleń jednoznacznie wynika, że minimum 70% powierzchni działki należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną natomiast pozostałe 30% można wykorzystać pod zabudowę i powierzchnie utwardzone (w tym wnioskowany dojazd).

(MK)

arch. Maciej Kubicki
Koordynator Zespołu ds. Legislacji
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP

arch. Piotr Chuchacz
Przewodniczący Rady
Małopolskiej Okręgowej IARP

Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w opracowaniach zespołów problemowych oraz w stanowiskach i komunikatach Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy.